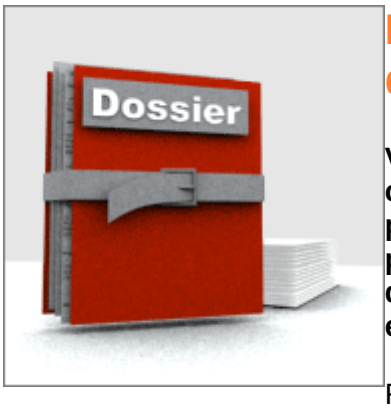
11.06.2007



Bien anticiper la retraite avec le statut de LMP

Vous aimeriez cesser votre activité avant 60 ans tout en continuant à acquérir des droits à la retraite ? C'est possible si vous avez le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Car si on cite souvent ce statut d'investisseur immobilier pour ses avantages fiscaux, il est aussi bon de s'y intéresser sur un plan social.

Rappelons que pour obtenir le statut de LMP, vous devez réaliser au moins 23 000 euros de recettes annuelles ou au moins 50 % de vos revenus globaux à partir de cette activité. Attention, le ticket d'entée est élevé puisqu'il nécessite un investissement d'un montant de 600 000 euros. L'autre condition sine qua non pour obtenir ce statut est de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS). Vous bénéficiez alors du statut de commerçant et payez les cotisations sociales liées à cette activité : allocations familiales, assurance maladie et invalidité décès, cotisations vieillesse auprès de l'Organic. Non seulement vous avez ainsi une couverture maladie et prévoyance, mais vous pouvez continuer à valider des trimestres pour votre retraite.

Retarder l'inscription au RCS

Pour autant, ne vous précipitez pas pour vous inscrire au RCS tant que vous n'avez pas cessé votre activité. « En effet, on ne valide pas plus de 4 trimestres par an, à raison d'un trimestre tous les 200 smics horaires bruts. Il faut donc justifier de 800 smics, soit 6 616 euros bruts par an, pour valider les 4 trimestres. Les investisseurs en LMP valident en général ces 4 trimestres lorsqu'ils sont toujours en activité. Sans compter qu'ils bénéficient déjà d'une protection sociale. Il n'y a aucun intérêt pour eux à s'inscrire au RCS et à payer des cotisations dans ces conditions », explique Lionel Viennois d'Optimaretraite, société de conseil en optimisation de la retraite. Si votre objectif, à terme, est bien d'acquérir le statut de LMP, vous bénéficierez des avantages, nombreux, du LMNP tant que vous ne serez pas inscrit au RCS.

Continuer à acquérir des droits à la retraite

D'un point de vue social, il devient intéressant d'acquérir pleinement le statut de LMP au moment de la cessation de votre activité ou de la revente de votre entreprise. C'est à ce moment précis que le statut de LMP devient intéressant puisqu'il permet de conserver une couverture maladie et prévoyance et de continuer à acquérir des droits à la retraite. Lionel Viennois poursuit : « Cependant, il faut distinguer si l'activité est déficitaire ou excédentaire. L'investissement s'est souvent réalisé avec l'aide d'un prêt, ce qui rend l'activité déficitaire », précise Lionel Viennois. Prenons un exemple concret. Si votre crédit s'élève à 600 000 euros, avec un taux d'intérêt à 4 %, vous payez 24 000 euros d'intérêts par an. Il faut ajouter à cette somme la taxe foncière et les charges de copropriété. « Si l'investissement immobilier rapporte tout juste 23 000 euros, l'investisseur affiche alors un déficit foncier de l'ordre de 3 ou 4 mille euros » avertit Lionel Viennois. Et dans le cas d'une activité déficitaire, le loueur en meublé professionnel devra s'acquitter d'un paiement forfaitaire à l'Organic de 1 654 euros. Il pourra ainsi valider 1 trimestre par an et non 4. L'enjeu étant de pouvoir obtenir le nombre suffisant de trimestres pour recevoir une retraite à taux plein.

Bien analyser sa situation personnelle

« Le statut de LMP est intéressant dans trois cas : pour les personnes qui arrêtent de travailler avant l'âge légal de la retraite et qui souhaitent obtenir leurs 160 trimestres (ou plus selon les situations) ; pour les personnes dont la carrière est brève, comme les sportifs de haut niveau. Enfin, je vois beaucoup de femmes qui ont arrêté de travailler pour aider leur mari au sein de l'entreprise. Au moment de la revente de la société, je conseille souvent à ces couples d'investir une partie du prix de vente dans une LMP constituée en SARL familiale, ce qui permet à l'épouse d'être cogérante. Elle peut alors souscrire un contrat « Madelin », retrouver un statut social et racheter des trimestres », conclu Lionel Viennois.
Pour faire du statut de LMP un véritable atout social, il est nécessaire de bien analyser votre situation personnelle et vos objectifs précis. La décision de la date du départ à la retraite ou de la revente d'une entreprise est primordiale. Pour optimiser au mieux cette solution, mieux vaut vous faire appel à un conseiller.

Laure Kepes

14.06.2007

Le LMNP : Investir pour l'avenir

Vous hésitez à investir dans la pierre, les prix de l'immobilier ayant doublé en dix ans. Votre capacité d'épargne est limitée. Et pourtant, vous aimeriez vous constituer un patrimoine et anticiper l'avenir. Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) est idéal pour les contribuables ne se trouvant pas dans les tranches d'imposition les plus élevées. L'objectif : préparer une retraite complémentaire en se constituant un capital immobilier dont vous tirerez des revenus revalorisés. Mode d'emploi.

Première bonne nouvelle : Pas besoin d'apport pour vous lancer dans un investissement en location meublée non professionnelle (LMNP). Pas besoin non plus d'une capacité d'épargne démesurée. L'opération est possible si vous pouvez économiser environ 300 euros par mois. Vous l'aurez compris, le statut de LMNP s'adresse à vous si vous êtes un jeune actif en début de carrière qui ne paie pas encore beaucoup d'impôts, et pour qui les investissements de défiscalisation offrent peu d'intérêt. Vous pourrez emprunter sur une période longue et vous constituer un patrimoine immobilier avec une faible épargne. Vous êtes considéré comme loueur en meublé non professionnel si les recettes annuelles de votre activité ne dépassent pas les 23 000 euros ou représentent moins de 50 % de vos revenus et si vous n'êtes pas inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS).

Récupération de la TVA

Seconde bonne nouvelle : Les revenus que vous tirerez de ce patrimoine ne vous pénaliseront pas fiscalement lorsque vous serez imposés plus lourdement, suite à l'évolution de votre salaire ou au départ de vos enfants du foyer fiscal. Car les avantages de la location en meublée non professionnelle sont nombreux. Et pour qu'ils soient optimum, mieux vaut investir en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) dans une résidence avec services ou une résidence de tourisme classée. Vous pourrez ainsi récupérer la totalité de la TVA (19,6 %) sur la totalité du prix d'acquisition, soit une remise de 16,39 % sur le prix TTC. « Le propriétaire récupère la TVA soit au fur et à mesure de la construction, soit un trimestre après la livraison. Cette trésorerie disponible pourra servir à alimenter un contrat d'assurance vie, dans le cas d'un financement in fine, ou à diminue l'effort d'épargne pendant la période de préfinancement, généralement trois ou quatre ans. L'investissement dans l'ancien permet de récupérer uniquement la TVA sur les frais de notaire, ce qui ne représente pas grand-chose », souligne Lionel Viennois d'Optimaretraite, société de conseil en optimisation de la retraite. Une condition à cet avantage : conserver le bien pendant au moins vingt ans. L'investissement en LMNP étant une opération sur le long terme, cela ne paraît pas contraignant. En cas de revente avant le délai de vingt ans, vous devrez rembourser une partie de ce qui vous a été versé par le fisc.

Pas de souci de gestion et un loyer garantit

L'investissement dans une résidence avec services ou une résidence de tourisme classée exige de signer avec un gestionnaire un bail commercial d'une durée de 9 ans

à 11 ans et 11 mois. « Le bail commercial avec un gestionnaire libère le propriétaire de tout souci de gestion. A l'exploitant de meubler le bien, de trouver un locataire et d'entretenir l'appartement. Par ailleurs le bail commercial offre une garantie de loyer. Le propriétaire n'a qu'à s'assurer du paiement de loyer, en général tous les trimestres », détaille Lionel Viennois. Attention, les revenus locatifs sont soumis à la TVA à 5,5 %, TVA que vous devez restituer chaque trimestre. Les résidences avec services doivent offrir les quatre services suivants : accueil et gardiennage, service du petit déjeuner, nettoyage des appartements, fourniture de linge de maison. « Je conseille souvent les résidences étudiantes ou de tourisme, lorsqu'elles sont bien situées. Ainsi, l'investisseur n'aura pas de difficulté à revendre son bien. Même si l'objectif est de le conserver, en prévision de la retraire, il peut arriver que l'on soit obligé de revendre son appartement. Lorsque l'on effectue des opérations immobilières, il faut envisager toutes les situations », avertit Lionel Viennois. Bien choisir son investissement est donc primordial. Bien choisir son gestionnaire également. Avant de vous lier pendant au moins neuf ans avec un professionnel, vérifiez sa solvabilité, son chiffre d'affaires, le nombre de ses employés et le nombre de résidences gérées.

Déduction des amortissements et revenus nets d'impôts

Chaque année, au lieu d'être imposé sur la totalité des loyers perçus, l'investisseur LMNP pourra déduire de ses revenus locatifs (BIC) : les intérêts d'emprunt, les charges de propriété et copropriété, mais également les amortissements des meubles (répartis sur 5 à 7 ans) et les amortissements des murs (répartis sur 20 à 30 ans). Attention, la règle est qu'un amortissement ne peut générer un déficit fiscal. Ce qui signifie qu'en période déficitaire, les amortissements ne peuvent être déduits, mais seront imputés sur les revenus locatifs des années excédentaires, c'est-à-dire à la fin du remboursement du crédit. « En d'autres termes, durant la période déficitaire, le propriétaire accumule chaque année un certain amortissement. Lorsque son activité devient excédentaire, il puise dans ce stock pour réduire le résultat fiscal à zéro. Les revenus locatifs perçus – amortissement = 0 », explique Lionel Viennois. L'investisseur reçoit ainsi des loyers nets d'impôts jusqu'à épuisement du « stock » d'amortissement. Rappelons que l'amortissement correspond à la dépréciation constatée en comptabilité sur le prix de revient du bien pour tenir compte de son usure ou de son obsolescence.

Adopter le régime du micro-BIC

Une fois l'amortissement épuisé, la stratégie est d'adopter le régime micro-BIC. Les revenus provenant de la location meublée s'ajoutent au revenu global du propriétaire dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Si les revenus n'excèdent pas 76 300 euros, le contribuable est soumis au régime du micro-BIC. Vous bénéficiez alors de l'abattement de 71 % sur les revenus locatifs. Ce seront donc seulement 29 % des revenus qui seront imposables.

Au terme de l'emprunt, vous êtes propriétaire d'un appartement bien situé qui vous procure des revenus nets d'impôts, puis défiscalisés et revalorisés chaque année en fonction de l'indice de construction. Pour bien choisir votre investissement et sécuriser votre montage financier, n'hésitez pas à faire appel à un conseiller professionnel.

Laure Kepes